

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ



پردیس بین المللی ارس

عنوان:

تحلیل اداری آپارتمان ها در آرای قضایی

نگارش:

کریم تیموری وطن دوست

استاد راهنما:

دکتر رحیم پیلوار

پایان نامه برای دریافت کارشناسی ارشد در رشته حقوق خصوصی

اسفندماه ۱۳۹۵



وزارت آموزش عالی و تربیت مدرس

دانشگاه تهران

گواهی دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد

فیات داوران پایان نامه کارشناسی ارشد نابوسته آقای کریم تیموری وطن دوست - به شماره دانشجویی ۱۰۰۲۹۳۱۵۵ در رشته حقوق خصوصی، با عنوان: "تعلیل اناره آهارتمان ها در آرای قضائی" را در تاریخ ۱۳۹۵/۱۲/۱۵

با نمره نهایی

نمره	حرفه
۱۸۷	فهمیده

 و درجه

درجه
لیسانس

 از پایان نمود

ردیف	مشخصات هیات داوران	نام و نام خانوادگی	مرتبه دانشگاهی	دانشگاه یا مؤسسه	امضا
۱	استاد راهنما	مکتور رحیم داوران	استاد ارشد	دانشگاه تهران	
۲	استاد داور	مکتور محمدعلی رفیعی	دانشیار	دانشگاه تهران	
۳	استاد داور	مکتور عبدالله رحیمی	استاد ارشد	دانشگاه تهران	
۴	ناایتمده تحصیلات تکمیلی	مکتور ابراهیم امیری شنگانی	استاد	دانشگاه تهران	



یو پی اس بین المللی ارس

شماره: ۳۳۳۳۳۳۳۳

تاریخ: ۳۳۳۳۳۳۳۳

بسمه تعالی تعمیر نامه اصالت اثر

اینجانب **کریم تیموری وطن دوست** دانش آموخته مطلق کارشناسی ارشد رشته حقوق گرایش خصوصی که در تاریخ ۱۵ / ۱۲ / ۱۳۹۵ از پایان نامه خود تحت عنوان: «**تحلیل اداری آراء تمایها در آرای قضایی**» با کسب نمره ۱۸ به درجه بسیار خوب دفاع نموده ام. بدینوسیله متعهد می شوم:

- ۱) مطالب مستخرج از این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش اینجانب است و در موارد بهره مندی از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران، اسم از پایان نامه، کتاب، مقاله و... در این نوشته، امانت کامل را رعایت و مطالب مفروضه، ارجاع و در فهرست منابع و مآخذ به ذکر آنها اقدام کرده ام.
- ۲) تمامی یا بخشی از این پایان نامه قبلاً برای اخراز هیچ مدرک تحصیلی (پایتره، هم سطح یا بالاتر ارائه نشده است.
- ۳) مقالات مستخرج از این پایان نامه کاملاً حاصل کار اینجانب بوده است و از هرگونه جعل داده یا تغییر اطلاعات پرهیز کرده ام.
- ۴) از ارسال هم زمان یا تکراری مقالات مستخرج از این پایان نامه یا رساله (یا بیش از ۳۰٪ هم پرشانی) به نشریات یا کنفرانس های گوناگون خودداری کرده و میکنم.
- ۵) کلیه حقوق مادی و معنوی حاصل از این پایان نامه به پردیس بین المللی ارس دانشگاه تهران تعلق دارد و منافع منبوم هرگونه بهره مندی یا نشر دستاوردهای حاصل از این تحقیق، اسم از چاپ، کتاب، مقاله، ثبت اختراع و غیره (در زمان دانشجویی یا بعد از فراغت از تحصیل) با کسب اجازه از تیم استادان راهنما و مشاور و همچنین اداره خدمات پژوهشی آن پردیس باشد.
- ۶) در صورت اثبات تخلف (در هر زمان) مدرک تحصیلی صادر شده توسط دانشگاه تهران از درجه اعتبار ساقط می شود و اینجانب هیچگونه ادعایی نخواهم داشت.

نام و نام خانوادگی دانشجو: **کریم تیموری وطن دوست**

امضا و تاریخ

تقدیم به :

همسرم و فرزندانم که مشکلات مسیر را برایم تسهیل نمودند و همواره
در طول تحصیل متحمل زحماتم بودند.

تقدیر و تشکر

از زحمات و مساعدت های استاد بزرگوارم، جناب آقای دکتر رحیم پیلوار
که در طول مدت نگارش این پژوهش از راهنمایی و ارشاد کریمانه خود
بنده را بهره مند نمودند، تقدیر و تشکر می نمایم.

تحلیل اداری آپارتمان‌ها در آرای قضایی

چکیده:

تحقیق حاضر اداری آپارتمان‌ها را با نقد و بررسی آرای قضایی به جهت انطباق مصادیق واقعی با قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه‌ی اجرایی آن مورد تحلیل قرار می‌دهد. علت انتخاب موضوع صرفنظر از قانون فوق و پراکندگی رویه‌های قضایی مختلف در این زمینه، ارتباط ناگسستنی اداری مجتمع‌های ساختمانی با زندگی اجتماعی مردم بوده است. هدف از انجام این تحقیق بررسی مبنای رسیدگی محاکم قضایی به دعاوی مربوط به اداری آپارتمان‌ها به همراه شرح حقوق و تکالیف مدیر یا مدیران در اداری ساختمان و بررسی محدودیت‌های آنان در اقامه و طرح دعاوی میباشد. روش تحقیق در این پایان‌نامه روش توصیفی و تحلیلی می‌باشد که با استفاده از منابع کتابخانه‌ای و اسنادی و نیز با مطالعه‌ی آرای قضایی و نظریات مشورتی اداری حقوقی قوه قضائیه به جمع‌آوری اطلاعات پرداخته و با تجزیه و تحلیل آنها به بررسی ابعاد این پدیده‌ی نوظهور پرداخته است. نتایج تحقیق نشان داد که محاکم براساس قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه‌ی اجرایی آن و تفاسیر شکل گرفته، به دعاوی مربوط به اداری آپارتمان‌ها رسیدگی می‌کنند و در موارد سکوت و یا اجمال قانون ناگزیر از مراجعه به اصول و قوانین عام مانند قانون مدنی هستند. از این رو پیشنهاد می‌شود با توجه به توسعه روزافزون آپارتمان‌نشینی در شهرهای بزرگ و کوچک، قانونگذار محترم در صورت اصلاح و بازنگری قانون موارد زیر را مورد توجه قرار دهد تا احتمال صدور آرای متعارض به حداقل برسد: ۱- تدوین حقوق و تکالیف صاحبان سرقفلی در آپارتمان‌ها، ۲- تدوین ملاک اتخاذ تصمیم برای تغییر در قسمت‌های مشترک ساختمان با رضایت همهی مالکین، ۳- حذف ماده پنج قانون تملک آپارتمان‌ها، ۴- منع استفاده‌ی واحدهای تجاری از قسمت‌های مشترک واقع در طبقات مسکونی در مجتمع‌های مسکونی- تجاری، ۵- تدوین مقررات مربوط به چگونگی اداری ساختمان‌های کمتر از چهار واحد.

واژگان کلیدی: آپارتمان، رویه‌ی قضایی، ساختمان، قسمت‌های اختصاصی، قسمت‌های مشترک، مدیران

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

۳	فصل اول: کلیات تحقیق
۳	۱-۱. بیان مسئله
۵	۲-۱. انگیزه انتخاب موضوع
۵	۳-۱. سوالات و فرضیات تحقیق
۵	۱-۳-۱. سوال اصلی:
۵	۲-۳-۱. سوالات فرعی:
۶	۴-۱. پیشینه تحقیق
۷	۵-۱. روش تحقیق
۷	۶-۱. ساختار پایاننامه
۱۱	فصل دوم: ادبیات تحقیق
۱۱	۱-۲. مبحث اول: مفاهیم
۱۱	۱-۱-۲. گفتار اول: مفهوم آپارتمان
۱۱	۱-۱-۱-۲. بند اول: تعریف آپارتمان
۱۶	۲-۱-۱-۲. بند دوم: قسمت های مشترک
۳۰	۳-۱-۱-۲. بند سوم: قسمت های اختصاصی
۳۵	۲-۱-۲. گفتار دوم: مفهوم اداره
۳۶	۱-۲-۱-۲. بند اول: روشهای اداری ساختمان
۳۸	۲-۲-۱-۲. بند دوم: چگونگی انتخاب مدیران
۳۹	۳-۲-۱-۲. بند سوم: شرح حقوق و وظایف مدیران
۴۴	۴-۲-۱-۲. بند چهارم: چگونگی ختم مدیریت
۴۷	۲-۲. مبحث دوم: سیر تاریخی قوانین و مقررات درباره اداری آپارتمان ها
۴۷	۱-۲-۲. گفتار اول: قانون مدنی
۴۸	۲-۲-۲. گفتار دوم: قانون تجارت
۴۹	۳-۲-۲. گفتار سوم: قانون تملک آپارتمانها
۵۰	۱-۳-۲-۲. بند اول: پیدایش قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرایی آن
۵۱	۲-۳-۲-۲. بند دوم: اصول حاکم بر قانون تملک آپارتمانها
۵۵	فصل سوم: احکام و آثار اداره ی آپارتمانها:
۵۵	۱-۳. مبحث اول: اداره ی قسمت های مشترک
۵۵	۱-۱-۳. گفتار اول: نحوه ی وصول هزینه های مشترک ساختمان
۵۵	۱-۱-۱-۳. بند اول: ترتیبات مقرر قانونی جهت وصول هزینه های مشترک

۲-۱-۱-۳	بند دوم: چگونگی اعتراض ساکنان ساختمان به اظهارنامه ارسالی از سوی مدیر یا مدیران ... ۷۱
۲-۱-۳	گفتار دوم: دعاوی مطروحه در مورد رفع تصرف، ممانعت و مزاحمت از حق در قسمت های مشترک ساختمان ۸۷
۳-۱-۳	گفتار سوم: بازسازی ساختمان ۱۰۷
۱-۳-۱-۳	بند اول: لزوم بازسازی ساختمان ۱۰۷
۲-۳-۱-۳	بند دوم: چگونگی بازسازی ساختمان ۱۰۸
۳-۳-۱-۳	بند سوم: تخلیه آپارتمان جهت بازسازی ۱۱۱
۲-۳	مبحث دوم: اداره قسمت های اختصاصی ۱۱۷
۱-۲-۳	گفتار اول: حدود اختیارات مالکین در قسمت های اختصاصی ۱۱۷
۱-۱-۲-۳	بند اول - محدودیت ماده ۹ قانون تملک آپارتمانها ۱۱۸
۲-۱-۲-۳	بند دوم - سایر محدودیتهای مدنی و جزایی ۱۱۹
۳-۱-۲-۳	بند سوم - محدودیت تغییر کاربری ساختمان ۱۱۹
۲-۲-۳	گفتار دوم: حدود اختیارات مالکین در لواحق و متعلقات آپارتمان ۱۲۱
۱-۲-۲-۳	بند اول: تصرفات غیرقانونی در پارکینگ ۱۲۱
۲-۲-۲-۳	بند دوم: انتقال غیرقانونی پارکینگ ۱۲۶
۳-۳	مبحث سوم: رابطه مدیریت با اشخاص ثالث و مسئولیت مدیران ۱۳۴
۱-۳-۳	گفتار اول: سرایدار ۱۳۵
۲-۳-۳	گفتار دوم: سهیل انگاری و قصور مدیران ۱۳۷
۱۴۳	فصل چهارم: نتیجه گیری و پیشنهادات ۱۴۳
۱۵۳	فهرست منابع و مآخذ: ۱۵۳

فصل اول:

کلیات تحقیق



پژوهش حاضر با عنوان «تحلیل اداره‌ی آپارتمان‌ها در آرای قضایی» اداره آپارتمان‌ها را با نقد و بررسی آرای قضایی به جهت انطباق مصادیق واقعی با قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه اجرائی آن مورد تحلیل قرار می‌دهد که در ذیل به معرفی آن می‌پردازم.

۱-۱. بیان مسئله

مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان، تنها مکانی است که آدمی پس از تلاش فراوان در بیرون از منزل باید با خاطری آسوده و دور از اختلاف و تنش به تفریح و استراحت در آن بپردازد تا خود را برای تلاش بعدی مهیا سازد.

امروزه بسیاری از مردم در شهرهای بزرگ از آپارتمان به عنوان محل سکونت یا کار خود استفاده می‌کنند و محدودیت‌های امکانات شهری از قبیل زمین، حمل و نقل، انرژی و از همه مهمتر کاهش درآمد خانوارها باعث می‌شود که در آینده نیز با توسعه روز افزون هر چه بیشتر آپارتمان‌سازی و آپارتمان‌نشینی مواجه باشیم.

البته با گسترش و توسعه هر چه بیشتر آپارتمان‌ها، متأسفانه مشکلات آپارتمان‌نشینی نیز مضاعف شده است که یکی از مشکلات اساسی این حوزه که از آن به عنوان منشاء این مشکلات یاد می‌شود، عدم آگاهی ساکنین آپارتمان از مقررات و قوانین آپارتمان‌نشینی است.

اگر چه فرهنگ ویژه آپارتمان‌نشینی و عدم آگاهی از این فرهنگ، یکی دیگر از مشکلات قشر عظیمی از افراد آپارتمان‌نشین است، اما بی‌تردید قسمتی از همین فرهنگ نیز بستگی به اطلاع و آگاهی عموم مردم از مقررات و باید و نبایدهای قانونی و مقررات آپارتمان‌نشینی دارد هر چند فرهنگ زندگی در آپارتمان شاید از دید عموم غیر از مقررات این حوزه باشد اما آنچه نقش مهم و اصلی در این حوزه بازی می‌کند مقررات و قوانین حاکم و رعایت آن است.

بنابراین آگاهی از قوانین و ضوابط قانونی می‌تواند ضمن ارتقاء فرهنگ آپارتمان‌نشینی راهگشای سایر

مسائل و مشکلات این حوزه نیز باشد.



ساختار اصلی قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین نامه اجرایی مربوط در اداره‌ی آپارتمانها طوری تنظیم شده است که ملاک اداره‌ی ساختمان، رای اکثریت است. از این روی، مشارکت اهالی ساختمان جهت اداره‌ی امور آن از هر حیث، از جمله احترام به نظر اکثریت و تحمل آرای مخالف از ملزومات این قانون می باشد. پیداست که از قانون تملک آپارتمانها مانند هر قانون دیگر نباید توقع بیش از حد داشت و راه حل مسائل و مشکلات غیرمرتبط با آن قانون را از آن انتظار داشت، قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی آن صرفاً نحوه روابط و همزیستی افراد ساکن آپارتمانها را از حیث اداره‌ی امور مربوط به آن به جهات زیر بررسی می کند.

۱- مالکیت قسمتهای مختلف ساختمان و تمیز قسمتهای مشترک از قسمت های اختصاصی

۲- هزینه های ساختمان و تشریفات لازم برای وصول هزینه ها

۳- چگونگی اداره‌ی مجتمع و نحوه‌ی انتخاب مدیر یا مدیران و شرح وظایف و اختیارات آنان

۴- چگونگی بازسازی و نحوه‌ی تعمیرات ساختمان

به طور کلی هر قانونی که تصویب شده باشد، برخی موارد از دید قانونگذار پنهان می ماند یا قانونگذار بدون توجه به دیگر قوانین، مقرراتی را وضع می کند که با قوانین قبلی در تعارض است و یا ممکن است قانون ابهام داشته و تعیین مصداق آن برای مردم ایجاد تردید کند. از این رو علاوه بر قانون، نظرات و عقاید اساتید و قضات محترم به عنوان یکی از منابع حقوق از اهمیت ویژه ای برخوردار است. مخصوصاً در مورد مسائل و مشکلات آپارتمان نشینی هم به جهت قدیمی بودن قانون تملک آپارتمانها و هم به جهت فراوانی مشکلات آپارتمان نشینی، برخی از اختلافات نه در مقررات و نه در آیین نامه ها به صراحت پیش بینی نشده است و مراجعه به رویه قضایی محاکم، راهگشا خواهد بود.

لذا در این مجموعه سعی شده است ضمن تعریف عبارات و اصطلاحات مورد استفاده در این قانون، آرای قضایی محاکم کشور، که در خصوص اداره‌ی آپارتمان و مدیریت ساختمان صادر شده است مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد.



۱-۲. انگیزه انتخاب موضوع

علت انتخاب موضوع تحلیل اداره‌ی آپارتمانها و تطبیق آن با رویه‌ی قضائی محاکم کشور (صرفنظر از اینکه آپارتمان بعنوان یکی از نیازهای اولیه انسان در کنار خوراک، پوشاک، بهداشت و امنیت قرار دارد) به دلیل اهمیت قانون تملک آپارتمانها و پراکندگی رویه‌های مختلف در این زمینه و همچنین ارتباط ناگسستنی اداره‌ی مجتمع‌های ساختمانی با زندگی اجتماعی مردم بوده است.

توجه به رویه‌های قضائی هنگام اتخاذ تصمیمات قضائی در پی بردن به فلسفه وضعی قوانین و دریافتن مقصود و مراد قانونگذار از وضع قوانین، امری است بدیهی و لازم و بدون تردید در جلوگیری از تعبیر نابجا از مواد قانون و بالتیجه در حسن اجرای آن سهم موثری خواهد داشت و همچنین توجه به رویه‌های قضائی مربوط به هر یک از مواد قانونی، از این حیث که قانون حکم کلی را بیان می‌نماید و رویه‌ی قضایی مواد قانون را یک به یک با عمل، مورد تطبیق و راه اقدام را روشن می‌نماید در حل مشکلات قضائی سهم بسزایی خواهد داشت.

۱-۳. سوالات و فرضیات تحقیق

سوال اصلی پژوهش و سوالات فرعی به ترتیب به شرح زیر می‌باشند که در این تحقیق سعی شده است با توجه به فرضیات ارائه شده به سوالات پاسخ داده شود.

۱-۳-۱. سوال اصلی:

۱- محاکم قضایی در رسیدگی به دعاوی مربوط به اداره‌ی آپارتمانها چه رویکردی دارند؟

۱-۳-۲. سوالات فرعی:

۱- مدیر یا مدیران چه محدودیت‌هایی در اداره ساختمان و طرح دعاوی دارند؟

۲- آیا استناد به سایر قوانین در رسیدگی‌های قضایی در مورد اداره آپارتمانها مجاز است؟
با توجه به سوال‌های تحقیق فرضیات به شرح زیر است:



فرضیه برای سوال اصلی

۱- محاکم بر اساس قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرائی آن و تفاسیر شکل گرفته به دعاوی مربوط به اداره‌ی آپارتمان‌ها رسیدگی می‌کنند.

فرضیه برای سوالات فرعی

۱- نظر به اینکه مدیران ساختمان فاقد شخصیت حقوقی مستقل هستند در صورتی که قراردادی بین ساکنین ساختمان در این خصوص وجود نداشته باشد کلیه اختیارات مدیران محدود به مقررات قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن است.

۲- در موارد سکوت و یا عدم شمول قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین نامه اجرائی مربوط بر واحدهای ساختمانی، مقررات قانون مدنی و یا سایر قوانین بر مورد حاکم خواهد بود.

۱-۴. پیشنهاد تحقیق

در حقوق ایران تحقیق و مطالعه خاصی در خصوص «تحلیل اداری آپارتمانها در آرای قضایی» انجام نگرفته است ولی در مورد آپارتمان و شرح قوانین و آیین نامه اجرایی آن تحقیقات با ارزشی صورت گرفته است که مهمترین آنها عبارتند از :

۱. حقوق مالکین آپارتمانها (مسکونی - اداری - تجاری) از ابراهیم اسماعیلی هریسی
۲. حاشیه ای نوین بر قانون تملک آپارتمانها از مهدی زینالی و توحید زینالی
۳. نظام حقوقی حاکم بر آپارتمان در قوانین و مقررات موضوعه و رویه قضایی از عباس بشیری و مریم پور

رحیم

۴. قواعد حاکم بر آپارتمان در حقوق کاربردی ایران از عباس بشیری و مریم پور رحیم
۵. حقوق آپارتمان نشینی کاربردی از مسعود رحمانیان
۶. همچنین در برخی کتب حقوقی بحث های مختصری در مورد اداره آپارتمان ها و رویه ی قضایی محاکم شده است که می توانند در پیشبرد تحقیق کمک نمایند.

هر چند نمی‌توان ارزش علمی آثار حقوقدانان و نویسندگان کتب حقوقی مانند ابراهیم اسماعیلی هریسی در



حقوق مالکین آپارتمان‌ها و عباس بشیری و مریم پوررحیم در نظام حقوقی حاکم بر آپارتمان در قوانین و مقررات موضوعه و رویه‌ی قضایی را انکار نمود ولی اداره‌ی آپارتمان‌ها در آرای قضایی و بررسی رویه‌ی عملی دادگاه‌ها در انطباق مصادیق واقعی با قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه اجرائی آن کمتر مورد توجه قرار گرفته است. از این رو در این تحقیق سعی شده است ضمن بررسی اجمالی قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه اجرایی آن با نقل آرای قضایی محاکم، اداره‌ی آپارتمان‌ها و وظایف مدیران، مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد. چون به نظر می‌رسد رویه‌ی عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی با آنچه که از کلاس‌های تئوریک دانشگاه آموخته می‌شود متفاوت بوده و کمتر مورد بررسی حقوقدانان قرار گرفته است.

۱-۵. روش تحقیق

تحقیق حاضر با استفاده از منابع کتابخانه‌ای و اسنادی و نیز با مطالعه‌ی تطبیقی آرای قضائی و نظریات مشورتی اداره‌ی حقوقی قوه قضائیه و مقایسه‌ی آن با قانون تملک آپارتمانها و آئین‌نامه‌ی اجرایی آن به جمع‌آوری اطلاعات پرداخته و با تجزیه و تحلیل آن‌ها به بررسی ابعاد این پدیده‌ی نوظهور می‌پردازد. بنابراین روش تحقیق در این پایان‌نامه روش توصیفی و تحلیلی می‌باشد.

۱-۶. ساختار پایان‌نامه

پژوهش حاضر در چهار فصل به شرح زیر ارائه شده است:

نخست در این فصل ضمن معرفی دقیق و تشریح ابعاد موضوع سوالات اصلی و فرعی تحقیق به همراه فرضیات مورد نظر ارائه گردیده و سپس با بیان روش مورد استفاده در پژوهش حاضر، تحقیقات و مطالعاتی که در خصوص قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه اجرائی آن انجام گرفته است، بیان شده است. از آنجا که لازمه‌ی ورود در مباحث «چگونگی اداره‌ی آپارتمانها در آرای قضایی» آشنایی با مفاهیم و اصطلاحات استفاده شده در قانون تملک آپارتمانها و آئین‌نامه‌ی اجرایی آن است، لذا در فصل دوم، نخست مفاهیم حقوقی و کاربردی اصطلاحات آپارتمان، قسمت‌های مشترک، قسمت‌های اختصاصی، اداره و نیز نحوه‌ی انتخاب، شرایط، حقوق، وظایف و همچنین چگونگی ختم مدیریت مدیر یا مدیران، در دو گفتار مورد بررسی قرار



گرفته است و سپس سیر تاریخی قوانین و مقررات اداری آپارتمان‌ها، در قانون مدنی و همچنین در قانون تملک آپارتمان‌ها را در خاتمه‌ی همین فصل مورد بررسی قرار داده‌ایم.

فصل سوم به احکام و آثار اداری آپارتمانها اختصاص دارد که از سه بخش تشکیل می شود:

بخش اول به بررسی آرای قضایی که در خصوص مدیریت قسمت‌های مشترک ساختمان صادر شده است اختصاص دارد و چگونگی حل و فصل اختلافات در قسمتهایی از قبیل زمین بنا (عرصه)، تاسیسات، اسکلت، بام و نمای خارجی ساختمان و همچنین حیاط و درها، پنجره‌ها، راهروها، پله‌ها و پاگردهایی که خارج از قسمت‌های اختصاصی ساختمان قرار گرفته‌اند را در این بخش بررسی کرده‌ایم.

عنوان بخش دوم مدیریت قسمت‌های اختصاصی آپارتمان می باشد. در این بخش آرای قضایی در خصوص پارکینگ و انباری که از لواحق و متعلقات قسمت‌های اختصاصی محسوب می شوند بررسی شده است و همچنین محدودیت‌های قانونی در انجام تغییرات و استفاده از قسمت‌های اختصاصی را شرح داده‌ایم.

بخش سوم با عنوان رابطه مدیریت با اشخاص ثالث به مباحث تحلیلی آرای قضایی که در خصوص روابط بین مدیر یا مدیران ساختمان با افرادی به غیر از مالکان واحدهای آپارتمانی صادر شده است، اختصاص دارد. مستاجرین واحدها و اشخاصی که برای کارهای خدماتی مانند سرایدار و مسئول فنی در ساختمان استخدام می‌شوند در این بخش بررسی شده است.

در فصل چهارم ضمن نتیجه‌گیری از بررسی‌های انجام شده در آراء قضایی مربوط به اداره آپارتمان‌ها با توجه به وجود مسائل فراوان در این عنوان، موارد ابهام و کاستی‌های قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه‌ی اجرایی آن ذکر شده است و برای جلوگیری از صدور آرای متناقض و در بعضی موارد ناعادلانه پیشنهاداتی برای رفع و اصلاح نواقص ارائه شده است.

فصل دوم :

ادبیات تحقیق



نظر به این که لازمه ورود در مباحث تحلیلی و کاربردی مدیریت ساختمان، آشنایی با قوانین مربوط و اصطلاحات مورد استفاده در قانون می باشد لذا در این فصل نخست با قانون تملک آپارتمان‌ها و مفاهیم عبارات مصطلح در آن آشنا می‌شویم و سپس سیر تاریخی وضع قوانین و مقررات در اداری آپارتمان‌ها را در قانون مدنی و همچنین در قانون تملک آپارتمان‌ها مطرح می‌نماییم.

۱-۲. مبحث اول : مفاهیم

ابتدا در گفتار اول معانی لغوی و اصطلاحی آپارتمان را بیان نموده و سپس چگونگی تقسیم آن را به قسمت‌های مشترک و قسمت‌های اختصاصی بررسی می‌کنیم و در نهایت با ذکر مصادیق هر کدام ویژگی‌های هر قسمت را شرح خواهیم داد.

در گفتار دوم نخست روشهای مورد نظر قانونگذار برای اداری آپارتمانها را بررسی کرده سپس چگونگی انتخاب مدیر ساختمان را با شرح شرایط، وظایف و حقوق مدیر یا مدیران ادامه خواهیم داد و در پایان بحث، چگونگی و حالت‌های مختلف خاتمه‌ی مدیریت اداره کنندگان ساختمان را بررسی خواهیم کرد.

۱-۱-۲. گفتار اول : مفهوم آپارتمان

کلمه‌ی آپارتمان یک واژه کاملاً لاتین و فرنگی است^۱ که فرهنگستان زبان و ادب فارسی، کلمه کاشانه را معادل فارسی آن برگزیده است.

۱-۱-۱-۲. بند اول: تعریف آپارتمان

واژه آپارتمان لازم است هم از نظر لغوی و هم از نظر حقوقی بررسی شود.

الف) از نظر لغوی :

در فرهنگ لغات در بیان معانی آپارتمان آمده است:

«عمارتی که مربوط به یک عمارت بزرگ اما از آن مجزا و دارای چند اتاق باشد» (عمید، ۱۳۷۱، ص ۱۱۰)

1. Apartment



«آپارتمان لغت خارجی است به معنای یک واحد مسکونی از یک مجتمع مسکونی یعنی یک بیت از یک دار» (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۳، ص ۷)

«قسمتی از عمارت مرکب از چند اتاق و ضمایم آنها، ساختمان مجزا و مستقل.» (معین، ۱۳۸۲، ص ۲۷)
ب) از نظر حقوقی:

از نظر حقوقی قانونگذار مانند بسیاری از موارد دیگر تعریفی از آپارتمان ارائه نکرده است و این امر موجب تعاریف گوناگونی از این واژه در بین حقوقدانان شده است که در ذیل به بعضی از آنها اشاره می‌کنیم.

سیدحسین صفائی در تعریف آپارتمان می‌گوید: آپارتمان مورد نظر قانون عبارت است از:

«مسکنی است که جزئی از یک ساختمان بوده و مرکب از یک یا چند اتاق و قسمت های تابعه از قبیل مستراح و آشپزخانه است که مجموع آنها یک واحد را تشکیل می‌دهد» (صفائی، ۱۳۵۰، ص ص ۲۸۳-۲۸۴)
به نظر می‌رسد این معنی از آپارتمان دقیق نباشد، زیرا

اولاً ممکن است آپارتمان فاقد اتاق یا سایر متعلقات باشد ولی بتوان آن را آپارتمان در معنای حقوقی نامید.
ثانیاً آپارتمان احداث شده در یک ساختمان، در صورتی که فاقد سند مجزا و تفکیک شده از کل ساختمان باشد، حتی در صورت وجود اتاق‌های متعدد و سایر لواحق و متعلقات نمی‌توان آن را در چهارچوب تعریف آپارتمان گنجانند.

از مفهوم ماده ۲ قانون تملک آپارتمان‌ها و ماده ۲ آئین نامه اجرائی آن چنین استنباط می‌شود که تعریف حقوقی کامل از واژه آپارتمان بایستی دارای اجزای ذیل باشد.

۱- واحد محلی برای سکنی یا اشتغال باشد.

اگر محلی برای سکونت یا اشتغال ساخته شود ولی عملاً در آن محل هیچ کس به سکونت یا اشتغال مشغول نباشد، باعث نمی‌شود که آن محل از تعریف مقرر شده خارج گردد ولی اگر محلی باشد که بخاطر سیل و زلزله طوری ویران شده که عملاً و عرفاً امکان استفاده از آن وجود نداشته باشد ممکن است با وجود شرایط دیگر به این نوع محل عنوان «آپارتمان» اطلاق نگردد.

۲- واحد، داخل در یک مجموعه ساختمانی باشد.

از این ویژگی دو نتیجه به شرح زیر استخراج می‌گردد